

Bản án số 332/2024/DS-PT
Ngày 26/6/2024
Vụ Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Đ

Các Thẩm phán: Ông Đặng Đình Lục;
Ông Ong Thân Thắng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Thái Duy Khánh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Văn Hữu, Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 81/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, do có kháng cáo của nguyên đơn đối với bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6545/2024/QĐPT-DS ngày 11 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn: Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1952; Có mặt.

HKTT: Thôn Ngọ Xá, xã Châu Minh, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang, chỗ ở hiện nay: Khu công nghiệp Nam Hồng, phường Đồng Kỵ, Thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Hiền: Luật sư Lưu Ngọc Thanh- Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Hoàng Gia Thành thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; Có mặt.

Địa chỉ: thôn Đại Bằng, xã Nguyên Khê, thị trấn Đông Anh, thành phố Hà Nội.

*** Bị đơn:**

- Ông Nguyễn Đình Th, sinh năm 1975; Có mặt.

- Bà Ngô Thị Th, sinh năm 1975; Có mặt.

Đều địa chỉ: Thôn Ngọ Xá, xã Châu Minh, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

- Chị Nguyễn Thị Nguyệt, sinh năm 1979; Có mặt.

Địa chỉ: Khu phố Vĩnh Thọ, phường Hương Mạc, Thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh;

- Anh Vũ Văn Đệ, sinh năm 1982; Vắng mặt.

Địa chỉ: Khu công nghiệp Nam Hồng, phường Đồng Kỵ, Thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.

- Chị Vũ Thị Sáng, sinh năm 1984; Có mặt.

Địa chỉ: thôn Mai Hạ, xã Mai Đình, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang.

- Ủy ban nhân dân xã Châu Minh, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang

Do ông Đình Công Nam, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND xã Châu Minh đại diện; Vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang.

Do ông Vũ Quang Toàn - Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện Hiệp Hòa đại diện theo ủy quyền; Vắng mặt.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hiệp Hòa do ông Nguyễn Ngọc Tuấn, chức vụ: Giám đốc đại diện; Vắng mặt.

- Ông Ngọ Văn Chín, sinh năm 1962; Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn Ngọ Xá, xã Châu Minh, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang.

- Anh Nguyễn Trung Hưng, sinh năm 1986; Vắng mặt.

Địa chỉ: thôn Ngọ Phúc, xã Châu Minh, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang

- Chị Ngô Thị Huyền, sinh năm 1994; Vắng mặt.

Địa chỉ: thôn Ngọ Phúc, xã Châu Minh, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang; Anh Hưng, chị Huyền hiện đang ở nước ngoài.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Bà Nguyễn Thị H là chủ sử dụng thửa đất số 01, tờ bản đồ trích đo diện tích 298m² (trong đó có 200m² đất ở và 98m² đất vườn tại thửa đất số 01, tờ bản đồ trích đo, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 967639 do UBND huyện Hiệp Hòa cấp ngày 15/5/2013 mang tên hộ Bà Nguyễn Thị H). Ngày 20/4/2016 bà Hiền và

con trai là anh Vũ Văn Đệ có thỏa thuận chuyển nhượng cho gia đình ông Nguyễn Đình Th và bà Ngô Thị Th diện tích 298m² với giá thỏa thuận giữa hai bên là 1.200.000.000 đồng. Đến ngày 18/4/2017, vợ chồng ông Thái bà Thanh tự ý đánh máy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khổ A4, đưa cho bà và anh Đệ ký. Bà và anh Đệ đã ký vào trang cuối cùng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra bà không ký vào bất cứ trang nào khác. Do tin tưởng ông Thái nên bà đã ký nhưng không đọc lại hợp đồng. Bà xác định ông Thái và bà Thanh đã trao đổi trang đầu tiên của hợp đồng vì bà chỉ bán cho ông Thái 298m² đất theo giấy chứng nhận chứ không bán 345,8m² đất như trong hợp đồng. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà ký tại nhà bà chứ không ký tại Ủy ban nhân dân xã Châu Minh. Khi ký vào hợp đồng chuyển nhượng thì chị Nguyệt và chị Sáng con gái bà không có ở đó nhưng lại có chữ ký của chị Nguyệt và chị Sáng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay ông Thái, bà Thanh đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất diện tích 345,8m² là cấp cả phần đất còn thừa của bà. Nay bà khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa gia đình bà và gia đình ông Thái, bà Thanh ngày 18/4/2017 và đề nghị Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa buộc vợ chồng ông Thái bà Thanh trả lại cho bà diện tích chưa chuyển nhượng là 47,8m².

Bị đơn ông Nguyễn Đình Th và bà Ngô Thị Th thống nhất trình bày:

Gia đình ông và gia đình Bà Nguyễn Thị H là hàng xóm sát cạnh nhau. Năm 2016, do bà Hiền và các con có nhu cầu bán mảnh đất cạnh nhà ông nên bà Hiền có sang đề cập với vợ chồng ông nếu mua đất của bà Hiền thì bà Hiền sẽ bán cho. Vợ chồng ông đồng ý mua với giá 1.200.000.000 đồng. Ngày 18/4/2017, hai bên ký hợp đồng tại UBND xã Châu Minh và có chứng thực của phó chủ tịch UBND xã Châu Minh là ông Ngô Văn Chín. Ngày 26/6/2017, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hiệp Hòa đã thực hiện đính chính trang 4 diện tích đất của Bà Nguyễn Thị H tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số TĐ; địa chỉ: Thôn Ngọ Xá, xã Châu Minh, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang diện tích 298m² đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông. Đến ngày 26/7/2017, thì vợ chồng ông đã trả đủ số tiền còn thiếu là 400 triệu đồng và tiền lãi cho bà Hiền và anh Đệ là con trai bà Hiền (bà Hiền ủy quyền cho anh Đệ nhận tiền và bàn giao đất và nhà cho gia đình ông). Ngày 29/8/2017, gia đình ông đã làm thủ tục cấp đổi sang tên ông Nguyễn Đình Th, sinh năm 1975 và bà Ngô Thị Th, sinh năm 1975; Địa chỉ: Thôn Ngọ Xá, xã Châu Minh, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang. Ngày 29/11/2017, ông đã bán cho ông Nguyễn Trung Hưng và bà Ngô Thị Huyền ở thôn Ngọ Phúc, xã Châu Minh một phần diện tích thửa đất là 135m², ông Hưng, bà Huyền đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số CL 204413 ngày 08/12/2017 đối với thửa đất số 390, tờ bản đồ số 67, diện tích 135,7m², địa chỉ: Thôn Ngọ Xá, xã Châu Minh, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang. Phần diện tích còn lại ông đã được cấp giấy chứng nhận số CL 204414 ngày 08/12/2017 đối với thửa đất số 391, tờ bản đồ số 67, diện tích 210m², địa chỉ: Thôn Ngọ Xá, xã Châu Minh, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang. Nay Bà Nguyễn

Thị H khởi kiện yêu cầu hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa gia đình bà Hiền và vợ chồng ông và buộc vợ chồng ông trả lại diện tích đất bà Hiền chưa chuyển nhượng là 47,8m² thì ông không đồng ý vì các lý do sau:

Thứ nhất, gia đình ông và gia đình bà Hiền ký hợp đồng đã thực hiện đúng quy định pháp luật có đầy đủ hai bên ký kết và xác định rõ diện tích chuyển nhượng, có thể hiện rõ vị trí giáp ranh với các hộ liền kề, sau khi ký kết hợp đồng đã thực hiện chứng thực tại UBND xã Châu Minh và thủ tục sang tên tại UBND huyện Hiệp Hòa. Ông cũng đã làm thủ tục cấp đổi hai lần do có biến động và mua bán chuyển nhượng. Từ khi chuyển nhượng đến nay bà Hiền không có ý kiến gì về hợp đồng chuyển nhượng, nay bà Hiền yêu cầu hủy một phần hợp đồng là không có căn cứ.

Thứ hai, hợp đồng chuyển nhượng đã được thực hiện gần bốn năm và không ai có ý kiến gì nên việc bà Hiền khởi kiện đã hết thời hiệu theo quy định của Bộ luật dân sự nên đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện vụ án và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hiền.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Nguyệt trình bày:

Năm 2001, chị đã đi lấy chồng và không còn sống với bà Hiền nữa, đối với phần diện tích mang tên mẹ chị là Bà Nguyễn Thị H đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất năm 2013. Chị xác định chị không có quyền lợi gì đối với thửa đất này. Khi bà Hiền bán thửa đất ở Ngõ Xá, Châu Minh, Hiệp Hòa thì chị không biết. Chị xác định chị không ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa gia đình chị và ông Thái, bà Thanh ngày 18/4/2017. Nay bà Hiền khởi kiện yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, yêu cầu ông Thái bà Thanh phải trả lại mẹ tôi diện tích 47,8m² đất thì chị xác định chị không có yêu cầu gì đối với diện tích đất của bà Hiền. Chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Vũ Thị Sáng trình bày:

Chị không liên quan gì đến diện tích đất mang tên mẹ chị tại Ngõ Xá, Châu Minh, Hiệp Hòa. Việc mua bán giữa bà Hiền và vợ chồng anh Thái chị Thanh thì chị không biết, chị không ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 18/4/2017, chị xác định không liên quan gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Vũ Văn Đệ trình bày:

Năm 2016, gia đình anh có lập hợp đồng viết tay mua bán đất với gia đình ông Thái bà Thanh. Tại thời điểm mua bán đất gia đình anh chỉ bán diện tích đất 298m² theo giấy chứng nhận QSD đất BM 967639 do UBND huyện Hiệp Hòa cấp ngày 15/5/2013 mang tên hộ Bà Nguyễn Thị H, khi bán hai bên thỏa thuận giá bán là 1.200.000.000 đồng, gia đình ông Thái trả tiền cho gia đình anh làm 3 lần. Ngày 18/4/2017 khi ông Thái mang hợp đồng sang nhà anh thì anh có đọc và ký vào hợp đồng, anh không nhớ

nội dung cụ thể hợp đồng như thế nào. Khi ký hợp đồng mua bán đất thì gia đình anh chỉ bán 298m² anh không được biết số liệu diện tích 345,8m². Anh thừa nhận khi ký hợp đồng không có chị Sáng và chị Nguyệt, chữ ký trong hợp đồng do anh ký hộ chị Sáng và chị Nguyệt. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thì anh không ký nháy vào các trang mà chỉ ký vào trang cuối cùng. Trước khi mẹ anh viết giấy ủy quyền cho anh nhận tiền lần cuối cùng anh đã được mẹ anh thông báo là diện tích đất mà gia đình anh bán cho ông Thái bà Thanh còn thừa đất, cụ thể thừa bao nhiêu thì anh không biết. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 18/4/2017 thì vợ chồng ông Thái bà Thanh còn nợ gia đình anh số tiền 400.000.000 đồng, ông Thái bà Thanh yêu cầu bà Hiền viết giấy ủy quyền cho tôi và yêu cầu tôi phải viết biên bản giao nhận tiền và biên bản bàn giao QSD đất thì ông Thái mới trả hết tiền cho tôi. Vì vậy, ngày 25/7/2017 mẹ tôi đã làm giấy ủy quyền cho tôi về việc giao đất cho nhà ông Thái bà Thanh. Ngày 26/7/2017, anh đã làm biên bản giao nhận tiền và bàn giao QSD đất cho ông Thái bà Thanh. Ông Thái bà Thanh cùng lúc đã trả nốt cho tôi số tiền 400.000.000 đồng và tiền lãi, nhưng thực tế anh không nhận tiền lãi của ông Thái. Cùng ngày 26/7/2017, tôi đã tháo dỡ công trình nhà cấp 4 của gia đình tôi trả mặt bằng cho ông Thái. Nay bà Hiền khởi kiện đề nghị Tòa án hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa gia đình anh và ông Thái, bà Thanh ngày 18/4/2017, đồng thời yêu cầu ông Thái bà Thanh phải trả lại bà Hiền diện tích đất 47,8m² còn thừa thì anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Riêng đối với anh thì anh không có yêu cầu, không có tranh chấp gì đối với gia đình ông Thái bà Thanh về nội dung hợp đồng mua bán đất ngày 18/4/2017.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện Hiệp Hòa do ông Vũ Quang Toàn, chức vụ: Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Hiệp Hòa, là người đại diện theo ủy quyền có văn bản thể hiện quan điểm:

Ngày 26/10/2012, hộ gia đình Bà Nguyễn Thị H có đơn đề nghị cấp GCN QSD đất lần đầu đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ TĐ (*trích đo*), tổng diện tích 298,0m², gồm 200,0 m² đất ở và 98,0m² đất trồng cây lâu năm (theo như nội dung đơn hộ bà Hiền đề nghị, đây là diện tích sau khi đã trừ diện tích thuộc hành lang giao thông từ tim đường vào 15,7m), nguồn gốc thửa đất thể hiện là “Tự sử dụng năm 1986”. Sau khi xem xét hồ sơ, ngày 04/04/2013, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hiệp Hòa (*nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hiệp Hòa*) và Phòng Tài nguyên và Môi trường đã xác nhận đủ điều kiện và tham mưu cho UBND huyện Hiệp Hòa cấp GCNQSD đất cho hộ bà Hiền với diện tích 298,0m² (*diện tích này đã trừ phần diện tích thuộc hành lang giao thông là 116,2m² do không phù hợp với quy hoạch đất ở, nằm trong chỉ giới hành lang giao thông đường bộ*). Ngày 15/05/2013, UBND huyện Hiệp Hòa đã cấp GCN QSD đất số BM 967639 cho hộ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1952, CMND số 120466009, địa chỉ tại thôn Ngọ Xá, xã Châu Minh, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang, thửa đất số 01, tờ bản đồ TĐ (*trích đo*), diện tích 298,0m² (*đất ở: 200,0m²*;

đất trồng cây lâu năm: 98,0m²). Về trình tự, thủ tục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là đảm bảo đúng quy định pháp luật.

- Ngày 28/07/2014, hộ gia đình Bà Nguyễn Thị H đã có văn bản tặng cho quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho cá nhân Bà Nguyễn Thị H. Nội dung chuyển quyền sử dụng đất đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hiệp Hòa (*nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hiệp Hòa*) chỉnh lý biến động trên trang 03 của GCN QSD đất đã cấp.

- Ngày 26/06/2017, Bà Nguyễn Thị H thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đình Th, bà Ngô Thị Th. Nội dung hợp đồng đã thể hiện cả diện tích trên GCNQSD đất (298,0m²) và diện tích theo kết quả đo đạc thực tế (345,8m²), các bên đã thể hiện chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất theo kết quả đo đạc thực tế (345,8m²); hợp đồng có các chữ ký của các thành viên hộ gia đình bà Hiền và đã được UBND xã Châu Minh chứng thực ngày 18/4/2017. Căn cứ nội dung đăng ký chuyển quyền sử dụng đất, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hiệp Hòa đã chỉnh lý biến động sang tên ông Thái, bà Thanh trên trang 04 của GCN QSD đất đã cấp. Về trình tự, thủ tục đăng ký biến động đất đai ngày 26/06/2017 là đảm bảo đúng theo quy định.

- Ngày 03/08/2017, ông Nguyễn Đình Th, bà Ngô Thị Th thực hiện việc cấp đổi GCN QSD đất, theo số liệu đo đạc là thửa đất số 145, tờ bản đồ số 67, diện tích 345,8m² (*đất ở: 200,0m²; đất trồng cây lâu năm: 145,8m²*) đã được UBND xã Châu Minh xác nhận đường ranh mốc giới thửa đất theo đúng quy định (*phần diện tích tăng 47,8m² được xác định là do sai số đo đạc*). Sau khi thẩm tra, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hiệp Hòa đã xác nhận đủ điều kiện để chuyển phòng TN&MT huyện Hiệp Hòa tham mưu UBND huyện Hiệp Hòa ký GCN QSD đất cho ông Nguyễn Đình Th, bà Ngô Thị Th. Ngày 29/08/2017, UBND huyện Hiệp Hòa đã cấp GCN QSD đất số CI 248416 cho ông Nguyễn Đình Th, bà Ngô Thị Th sử dụng thửa đất số 145, tờ 67, diện tích 345,8m² (*đất ở: 200,0m²; đất trồng cây lâu năm: 145,8m²*). Về trình tự, thủ tục, hồ sơ pháp lý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hiệp Hòa - Do ông Nguyễn Ngọc Tuấn là đại diện có văn bản thể hiện quan điểm:

- Ngày 26/10/2012, hộ gia đình Bà Nguyễn Thị H có đơn đề nghị cấp GCN QSD đất lần đầu đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ TĐ (trích đo), tổng diện tích 298,0m², gồm 200,0 m² đất ở và 98,0m² đất trồng cây lâu năm (theo như nội dung đơn hộ bà Hiền đề nghị, đây là diện tích sau khi đã trừ diện tích thuộc hành lang giao thông từ tim đường vào 15,7m), nguồn gốc thửa đất thể

hiện là “Tự sử dụng năm 1986”. Sau khi xem xét hồ sơ, ngày 04/04/2013, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hiệp Hòa (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hiệp Hòa) và Phòng Tài nguyên và Môi trường đã xác nhận đủ điều kiện và tham mưu cho UBND huyện Hiệp Hòa cấp GCNQSD đất cho hộ bà Hiền với diện tích 298,0m² (diện tích này đã trừ phần diện tích thuộc hành lang giao thông là 116,2m² do không phù hợp với quy hoạch đất ở, nằm trong chỉ giới hành lang giao thông đường bộ). Ngày 15/05/2013, UBND huyện Hiệp Hòa đã cấp GCN QSD đất số BM 967639 cho hộ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1952, địa chỉ: thôn Ngọ Xá, xã Châu Minh, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang, thửa đất số 01, tờ bản đồ TĐ (trích đo), diện tích 298,0m² (đất ở: 200,0m²; đất trồng cây lâu năm: 98,0 m²). Về trình tự, thủ tục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là đảm bảo đúng quy định pháp luật.

- Ngày 28/07/2014, hộ gia đình Bà Nguyễn Thị H đã có văn bản tặng cho quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho cá nhân Bà Nguyễn Thị H. Nội dung chuyển quyền sử dụng đất đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hiệp Hòa (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hiệp Hòa) chỉnh lý biên động trên trang 03 của GCN QSD đất đã cấp.

- Ngày 26/06/2017, Bà Nguyễn Thị H thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đình Th, bà Ngô Thị Th. Nội dung hợp đồng đã thể hiện cả diện tích trên GCNQSD đất (298,0m²) và diện tích theo kết quả đo đạc thực tế (345,8m²), các bên đã thể hiện chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất theo kết quả đo đạc thực tế (345,8m²); hợp đồng có các chữ ký của các thành viên hộ gia đình bà Hiền và đã được UBND xã Châu Minh chứng thực ngày 18/4/2017. Căn cứ nội dung đăng ký chuyển quyền sử dụng đất, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hiệp Hòa đã chỉnh lý biên động sang tên ông Thái, bà Thanh trên trang 04 của GCN QSD đất đã cấp. Về trình tự, thủ tục đăng ký biên động đất đai ngày 26/06/2017 là đảm bảo đúng theo quy định.

- Ngày 03/08/2017, ông Nguyễn Đình Th, bà Ngô Thị Th thực hiện việc cấp đổi GCN QSD đất, theo số liệu đo đạc là thửa đất số 145, tờ bản đồ số 67, diện tích 345,8m² (đất ở: 200,0 m²; đất trồng cây lâu năm: 145,8m²) đã được UBND xã Châu Minh xác nhận đường ranh mốc giới thửa đất theo đúng quy định (phần diện tích tăng 47,8m² được xác định là do sai số đo đạc). Sau khi thẩm tra, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hiệp Hòa đã xác nhận đủ điều kiện để chuyển phòng TN&MT huyện Hiệp Hòa tham mưu UBND huyện Hiệp Hòa ký GCN QSD đất cho ông Nguyễn Đình Th, bà Ngô Thị Th. Ngày 29/08/2017, UBND huyện Hiệp Hòa đã cấp GCN QSD đất số CI

248416 cho ông Nguyễn Đình Th, bà Ngô Thị Th sử dụng thửa đất số 145, tờ 67, diện tích 345,8m² (đất ở: 200,0m²; đất trồng cây lâu năm: 145,8m²). Về trình tự, thủ tục, hồ sơ pháp lý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đảm bảo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 08/12/2017, ông Nguyễn Đình Th, bà Ngô Thị Th đã thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất đối với 01 phần diện tích cho ông Nguyễn Trung Hưng, bà Ngô Thị Huyền và cấp đổi phần diện tích còn lại. Căn cứ hồ sơ đề nghị, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang đã cấp 02 GCN QSD đất, cụ thể:

+ GCN QSD đất số CL 204414 cấp ngày 08/12/2017 đối với thửa đất số 391, tờ bản đồ số 67, diện tích 210,1m² (đất ở: 133,3m²; đất trồng cây lâu năm: 76,8m²) mang tên ông Nguyễn Đình Th, bà Ngô Thị Th;

+ GCN QSD đất số CL 204413 cấp ngày 08/12/2017 đối với thửa đất số 390, tờ bản đồ số 67, diện tích 135,7m² (đất ở: 66,7m²; đất trồng cây lâu năm: 69,0m²) mang tên ông Nguyễn Trung Hưng, bà Ngô Thị Huyền.

Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp 02 GCNQSD đất nêu

trên là đảm bảo về trình tự, thủ tục và đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND xã Châu Minh - do ông Đinh Công Nam đại diện có văn bản trình bày:

Qua tra cứu sổ sách, hồ sơ lưu trữ tại UBND xã được mở từ ngày 13/01/2017 đến ngày 13/12/2017. Trong đó ngày 18/4/2017 UBND xã không chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất nào. Tại sổ lưu trữ của UBND xã thể hiện số 29 là ngày 11/5/2017 là hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác là anh Nguyễn Trung Hưng, chị Ngô Thị Huyền đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các thông báo của Tòa án tuy nhiên, không có văn bản thể hiện quan điểm.

Tại Bản án sơ dân sự thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; khoản 3 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157; Điều 165; khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273, khoản 2 Điều 244 và khoản 2 Điều 479 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 129 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 113 Luật Đất đai năm 2003

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị H về việc Tuyên bố hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/4/2017 giữa Bà Nguyễn Thị H và vợ chồng ông Nguyễn Đình Th, bà Ngô Thị Th.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị H về việc buộc vợ chồng ông Nguyễn Đình Th, bà Ngô Thị Th trả lại diện tích đất 47,8m² tại thửa số 01 tờ bản đồ trích đo; địa chỉ: thôn Ngọ Xá, xã Châu Minh, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H phải chịu chi phí tố tụng là 6.173.000 đồng. Xác nhận bà Hiền đã nộp đủ chi phí tố tụng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho Bà Nguyễn Thị H.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/10/2023, nguyên đơn là ông Nguyễn Thị Hiền kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm

Bà Nguyễn Thị H giữ nguyên nội dung kháng cáo. Cụ thể: Bà Hiền xác định chỉ bán cho vợ chồng ông Thái diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 298m²; phần còn lại 47,8m² chưa được cấp giấy chứng nhận, trên đó còn có căn nhà cũ của gia đình nên bà chưa bán. Việc ông Thái đưa hợp đồng chuyển nhượng năm 2017, bà không đọc lại mà bà chỉ ký trang cuối cùng, sau đó việc UBND xã Minh Châu xác nhận vào hợp đồng là do ông Thái tự làm bà không ký hợp đồng tại UBND xã. Vì vậy việc bản án sơ thẩm xác định bà bán cả 345.8 m² đất cho ông Thái là không đúng.

Bị đơn ông Nguyễn Đình Th và vợ là bà Ngô Thị Th xác định việc mua bán đúng như hợp đồng chuyển nhượng, có ghi rõ ranh giới đất; gia đình ông nhận chuyển nhượng và đã được cấp lại giấy chứng nhận theo đúng quy định nên bà Hiền không còn đất ở thửa đất đã bán cho gia đình ông. Đề nghị giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyệt và bà Sáng không có kháng cáo nhưng có mặt tại phiên tòa nhất trí với quan điểm của bà Hiền. Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Luật sư bảo vệ cho bà Hiền nêu quan điểm: Về hợp đồng chuyển nhượng đất không có đủ chữ ký của các thành viên trong gia đình bà Hiền, chị Nguyệt và chị Sáng không ủy quyền, không đồng ý cho bà Hiền bán đất đó nên việc UBND xã xác nhận vào hợp đồng đó và gia đình ông Thái được sang tên và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định; về hình thức hợp đồng tuy có dấu giáp lai nhưng không có chữ ký ở các trang, nội dung ghi hợp đồng lập thành 05 bản mỗi bản hai trang nhưng phần cuối lại ghi lập thành 03 bản mỗi bản 06 trang là sai về hình thức; Về biên bản họp gia đình không ủy quyền cho bà Hiền quyết định về 298m² đất nhưng thực tế là 345,8m² là không đúng diện tích nếu có ủy quyền; xác minh tại UBND xã thì giai đoạn theo thời gian ghi trong hợp đồng thì UBND xã chỉ xác nhận một hợp đồng thế chấp QSD đất chứ không có nội dung xác thực việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà Hiền, sửa bản án sơ thẩm buộc ông Thái trả lại bà Hiền diện tích 47,8m² đất bà Hiền chưa chuyển nhượng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử; Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa; Thư ký và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Kháng cáo của bà Hiền trong hạn nên cần được chấp nhận để xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung: Tuy hợp đồng chuyển nhượng lập và xác nhận năm 2017 nhưng thực tế hai bên đã lập nhiều văn bản thỏa thuận và thực hiện việc chuyển nhượng từ tháng 04 năm 2016. Tại văn bản thỏa thuận này thửa đất chuyển nhượng, số tiền chuyển nhượng đã được ghi rất rõ ràng; trước khi ký và xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng thì đã được cơ quan chuyên môn đo diện tích cụ thể, ghi rõ trong hợp đồng, bà Hiền thừa nhận ký hợp đồng này, diện tích thực tế là 345,8m². Theo quy định của Điều 98 Luật đất đai thì diện tích chênh so với giấy chứng nhận được điều chỉnh theo hình thể và diện tích thực tế. Các bên đã tiến hành giao đất, thanh toán đầy đủ tiền, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng theo quy định. Vì vậy bản án sơ thẩm đã quyết định bác yêu cầu khởi kiện của bà Hiền là có căn cứ. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Hiền, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của Bà Nguyễn Thị H trong thời hạn nên được chấp nhận để xét theo thủ tục phúc thẩm.

Ủy ban nhân dân huyện Hiệp Hòa và ông Vũ Văn Đệ được triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt nên xét xử vắng mặt theo quy định; Các bên đương sự không nộp thêm tài liệu gì mới.

[2] Về nội dung, xét kháng cáo của Bà Nguyễn Thị H:

[2.1] Tại bản án sơ thẩm đã xác định về nguồn gốc thửa đất chuyển nhượng xác định: Ngày 26/10/2012, hộ gia đình Bà Nguyễn Thị H có đơn đề nghị cấp GCN QSD đất lần đầu đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ TĐ (*trích đo*), tổng diện tích 298,0m², gồm 200,0 m² đất ở và 98,0m² đất trồng cây lâu năm (đây là diện tích sau khi đã trừ diện tích thuộc hành lang giao thông từ tim đường vào 15,7m), nguồn gốc thửa đất thể hiện là “Tự sử dụng năm 1986”. Ngày 15/05/2013, UBND huyện Hiệp Hòa đã cấp GCN QSD đất số BM 967639 cho hộ Bà Nguyễn Thị H với diện tích nêu trên. Ngày 28/07/2014, các thành viên trong hộ gia đình Bà Nguyễn Thị H đã có văn bản tặng cho quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho cá nhân Bà Nguyễn Thị H, việc tặng cho đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hiệp Hòa chỉnh lý biến động trên trang 03 của GCN QSD đất đã cấp cho bà Hiền.

Bà Nguyễn Thị H thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đình Th, bà Ngô Thị Th; nội dung hợp đồng đã thể hiện diện tích trên GCNQSD đất là 298,0 m² và diện tích theo kết quả đo đạc thực tế (345,8m²), có trích lục sơ đồ thửa đất chuyển nhượng thể hiện đo đạc thực tế là 345,8m²; hợp đồng chuyển nhượng có các chữ ký của các thành viên hộ gia đình bà Hiền và đã được UBND xã Châu Minh chứng thực ngày 18/4/2017. Ông Thái đã đăng ký chuyển quyền sử dụng đất đứng tên ông Thái, bà Thanh trên trang 04 của GCN QSD đất và đã được giấy chứng nhận QSD đất ngày 03/08/2017 theo thủ tục thực hiện việc cấp đổi GCN QSD đất, theo số liệu đo đạc là thửa đất số 145, tờ bản đồ số 67, diện tích 345,8m² (*đất ở: 200,0 m²; đất trồng cây lâu năm: 145,8 m²*) đã được UBND xã Châu Minh xác nhận đường ranh mốc giới thửa đất theo đúng quy định (*phần diện tích tăng 47,8 m² được xác định là do sai số đo đạc*).

[2.2] Trước khi ký xác nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thì ngày 23/3/2017, UBND xã Châu Minh đã mời Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hiệp

Hòa đến đo đạc địa chính đối với thửa đất số 145, tờ bản đồ số 67, kết quả đo hiện trạng thể hiện diện tích 345,8m². Sau khi có kết quả trích đo ngày 26/6/2017 các bên mới ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Bà Hiền không có khiếu nại về kết quả trích đo này mà vẫn đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất thửa đất số 145, tờ bản đồ số 67 cho vợ chồng ông Thái bà Thanh. Vì vậy, Tại bản án sơ thẩm đã quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hiền về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 18/4/2017 giữa Bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Đình Th, bà Ngô Thị Th vô hiệu một phần, nay bà Hiền kháng cáo cho rằng bà chỉ chuyển nhượng cho ông Thái, bà Thanh 298m², phần còn lại bà chưa chuyển nhượng và trên đất còn căn nhà cũ của gia đình bà. Xét thấy: Tại giấy thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất ngày 20/4/2016 giữa gia đình Bà Hiền, có anh Đệ là con cùng ký xác nhận với vợ chồng ông Nguyễn Đình Th, bà Ngô Thị Th đã thể hiện rõ thửa đất chuyển nhượng có từ cận “phía Nam giáp đường 295; Phía Tây giáp với gia đình ông Thái và bà Giàu; Phía Bắc giáp nhà ông Thi; Phía đông giáp gia đình nhà ông Ánh”. Tại trích đo hiện trạng thửa đất chuyển nhượng ngày 26/3/2017 thể hiện thửa đất chuyển nhượng có diện tích 345,8m². Thực tế ngày 2017 anh Vũ Văn Đệ là con trai bà Hiền và được bà Hiền ủy quyền nhận nốt số tiền chuyển nhượng còn lại sau khi nhận đủ tiền đã dỡ nhà và bàn giao toàn bộ thửa đất cho gia đình ông Thái nhưng không có tranh chấp. Như vậy có căn cứ xác định các bên đã thỏa thuận bà Hiền chuyển nhượng toàn bộ thửa đất đó cho gia đình ông Thái. Vì vậy tại bản án sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hiền là có căn cứ. Nay không có thêm tài liệu gì mới nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Hiền; Kết luận của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận để không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: bà Hiền là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Không chấp nhận kháng cáo của Bà Nguyễn Thị H; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

[2]. Về án phí: Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[3]. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Đình Lực

Ong Thân Thắng

Nguyễn Vũ Đông